

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 흥대선 소유물건(2025타경52556)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원  
사법보좌관 오용석

감정평가서번호: L250603

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

부림감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사

(인)

윤희보

감정평가액	칠억육천삼백칠십칠만팔백원정 (₩763,770,800.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 오용석		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	수원지방법원 안산지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	홍대선 (2025타경52556)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.18	2025.06.16 ~ 2025.06.18	2025.06.19	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,933.2	토지	2,933.2	-	763,770,800
		이	하	여	백	
	합계					₩763,770,800
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안산시 단원구 대부동동 소재 “대부119안전센터” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 수원지방법원 안산지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사 완료일인 2025년 06월 18일로 하였음.

### 3. 실지조사 기간 및 내용

본건 실지조사 실시기간은 2025년 06월 16일 ~ 06월 18일이며 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 토지에 대한 위치 및 경계확인, 이용상황 등에 대한 판단은 관련공부 및 현장조사 시 개략적인 목측 등을 통하여 판단하였으며, 본건 토지의 정확한 위치 및 경계 등에 대한 확인은 별도의 측량 등을 요하는 사항이니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기호 1 토지 북측 일부는 후첨 사진과 같이 인접지(대부동동 34-10)의 정원으로 이용중인 것으로 탐문조사되었고, 지상에 인접지 소유자의 소유로 탐문조사된 시설물(차양, 견사, 평상 등) 및 정원시설(정원수, 조경석 등) 등이 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으며, 기호 1 토지 일부 지상에 소재한 시설물 및 정원시설 등으로 제한 받는 상태의 가격을 “감정평가명세표 비교란”에 별도 기재하였는 바 이와 관련한 사항은 경매진행 및 입찰시 재차 확인하는 등 유의하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호 1 토지 및 기호 3 토지 동측 일부가 현황 도로로 이용중인 것으로 판단되는 바 개략적인 면적 산정하여 이를 감안하여 평가하였으며, 정확한 면적은 측량을 요하는 사항입니다.
- 4) 본건 기호 3 토지 지상에 후첨 사진과 같이 과실수목(자엽자두) 1주가 소재하나 타인이 식재한 것으로 탐문조사되어 평가외하였으며, 수종·수량·이식의 난이도 등으로 보아 토지에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 1) 근거 법령

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

#### 2) 감정평가에 관한 규칙 등

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액 [이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다] 을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

## 2. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에서 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### Ⅲ. 감정평가 대상물건의 개요

일련 번호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	용도지역	2025년 개별공시지가(원/㎡)
1	안산시 단원구 대부동동 34-2	1,194.2	전	자연녹지	129,400
2	안산시 단원구 대부동동 34-51	956	전	자연녹지	120,300
3	안산시 단원구 대부동동 34-52	783	전	자연녹지	129,400
합계	-	2,933.2	-	-	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 토지 평가액 산출근거

### [1] 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 평가개요

토지는 대상토지의 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산출근거

##### 1) 비교표준지의 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

【공시기준일 : 2025.01.01】

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대부동동 1-11	전	1,584.0	과수원	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	123,300

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 미고시된 기간의 지가변동률은 직전월 지가변동률을 연장적용하였음.

### - 지가변동률

#### 【경기도 안산시 단원구 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.641%	2025년 04월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.139%	2025년 04월 변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.18)	0.869% (1.00869)	$(1+0.00641) \times (1+0.00139 \times 49/30)$ $\approx 1.00869$

## 3) 지역요인 비교

지역요인은 부동산의 가격형성에 있어서 지역특성을 형성하는 여러 요인인 동시에 부동산의 표준적 사용 및 가격수준을 결정하는 요인을 말하며, 대상 토지와 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등하다고 판단됨.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 개별요인 비교

[일련번호 1 / 비교표준지 A]

조건	항목	세항목	표준지	대상지	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 교통시설과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	1.03	본건이 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
자연 (환경) 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.02	본건이 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.98	본건 일부 현황 도로임.
<b>격차율 계</b>			<b>1.00</b>	<b>1.030</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[일련번호 2 / 비교표준지 A]

조건	항목	세항목	표준지	대상지	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 교통시설과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	0.85	본건이 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
자연 (환경) 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	1.02	본건이 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
<b>격차율 계</b>			<b>1.00</b>	<b>0.867</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[일련번호 3 / 비교표준지 A]

조건	항목	세항목	표준지	대상지	비 고
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성, 교통시설과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	1.03	본건이 비교표준지 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
자연 (환경) 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등	1.00	1.00	대등함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부			
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성			
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	0.95	본건이 비교표준지 대비 형상, 접면 도로상태 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	1.00	대등함.
		규제의 정도			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	0.99	본건 일부 현황 도로임.
<b>격차율 계</b>			<b>1.00</b>	<b>0.969</b>	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5]에 근거하고 대법원 판례(2007.07.12. 선고 2006두 11507) 등에서 인정되는 점 등을 참작하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### (2) 인근 평가사례

【출처 : 한국감정평가사협회】

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	대부동동 9*-**	전	507	자연녹지	경매	2025.01.14	293,000	-
2	대부동동 3*-**	전	395.4	자연녹지	담보	2024.12.10	315,000	-
3	대부동동 3*-**	전	917.4	자연녹지	담보	2024.10.25	274,000	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 인근 거래사례

【출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지 번	지목	용도 지역	토지 면적(㎡)	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	대부동동 6*-**	전	자연 녹지	483	140,000,000	2024.11.25	289,855	-
#2	대부동동 4**	전	자연 녹지	235	75,000,000	2024.08.24	319,148	-
#3	대부동동 1**	답	자연 녹지	1,088	296,000,000	2023.02.08	272,058	-

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 가. 사례의 선택

비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 기호 1 평가사례를 비교사례로 선택함.

#### 나. 가격격차율 산정

구 분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 기준 표준지 가격	293,000	1.00760	1.000	0.920	271,609	2.184
시점수정 반영 표준지 가격	123,300	1.00869	-	-	124,371	

\* 시점수정(경기도 안산시 단원구 녹지지역)(2025.01.14 ~ 2025.06.18):1.00760

\* 지역요인 비교 : 비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

\* 개별요인 비교

조 건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
평가사례	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.920

- 비교표준지는 평가사례 대비 자연(환경)조건(인근환경 등)에서 열세하고, 접근조건(교통 시설과의 접근성에서 열세하나 농로의 상태 등에서 우세하여 전반적인 접근조건 대등함) 등에서 대등함.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (5) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 거래사례 및 평가사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 비교사례를 기준으로 산정된 그 밖의 요인 보정치의 적정성이 인정되는 것으로 판단되어 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

그 밖의 요인 보정치	2.18
-------------	------

### 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	A	123,300	1.00869	1.000	1.030	2.18	279,264	279,000
2	A	123,300	1.00869	1.000	0.867	2.18	235,070	235,000
3	A	123,300	1.00869	1.000	0.969	2.18	262,725	263,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## [2] 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 평가개요

토지는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2. 토지가액 산출근거

#### 1) 비교 거래사례의 선정

대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황, 주위 환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 인정된다고 판단되는 기호 #1 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

【출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지 번	지목	용도 지역	토지 면적(㎡)	거래가액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비교
#1	대부동동 6*~**	전	자연 녹지	483	140,000,000	2024.11.25	289,855	-

#### 2) 사정보정

상기 사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정

■ 경기도 안산시 단원구 녹지지역

산정기간	지가변동률 (%)	비고
2024.11.25 ~ 2025.06.18	0.960% (1.00960)	$(1+0.00083 \times 6/30) \times (1+0.00073) \times (1+0.00641)$ $\times (1+0.00139 \times 49/30) \approx 1.00960$

### 4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5) 개별요인 비교

평가 대상	거래 사례	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	0.980
		본건이 사례 대비 기타조건(본건 토지 일부 현황 도로임)에서 열세함.					
2	#1	0.82	1.00	1.00	1.00	1.00	0.820
		본건이 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.					
3	#1	1.00	1.00	0.93	1.00	0.99	0.921
		본건이 사례 대비 획지조건(형상, 접면도로상태 등), 기타조건(본건 토지 일부 현황 도로임)에서 열세함.					

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
1	#1	289,855	1.000	1.00960	1.000	0.980	286,785	287,000
2	#1	289,855	1.000	1.00960	1.000	0.820	239,963	240,000
3	#1	289,855	1.000	1.00960	1.000	0.921	269,519	270,000

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### [3] 토지 감정평가액 결정

#### 1. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산단가(원/㎡)	토지단가 결정 (원/㎡)
1	279,000	287,000	279,000
2	235,000	240,000	235,000
3	263,000	270,000	263,000

#### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 적정성이 지지되고 있으므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안산시 단원구 대부동동	34-2	전	자연녹지지역	1,194.2	1,194.2	279,000	333,181,800	제시외 시설물 및 정원시설 등으로 인해 제한받는 상태의 단가 276,000원/㎡ (총액 : 329,599,200 원)
2	동소	34-51	전	자연녹지지역	956	956	235,000	224,660,000	
3	동소	34-52	전	자연녹지지역	783	783	263,000	205,929,000	
<b>합 계</b>								<b>₩763,770,800.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 안산시 단원구 대부동동 소재 "대부119안전센터" 북측 인근에 위치하며, 주위는 전,답 등 농경지, 단독주택, 임야 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건 기호 1, 3 토지까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 부정형의 토지로서 전으로 이용중이며, 일부 전기타임.

기호 2 : 대체로 장방형의 토지로서 휴경지 상태임.

기호 3 : 부정형의 토지로서 전으로 이용중이며 일부 휴경지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1,3 : 동측으로 로폭 3미터 내외의 포장도로가 개설되어 있으며, 남측으로 연계된 도로는 비포장임.

기호 2 : 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 ~ 3 공히

도시지역, 자연녹지지역, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

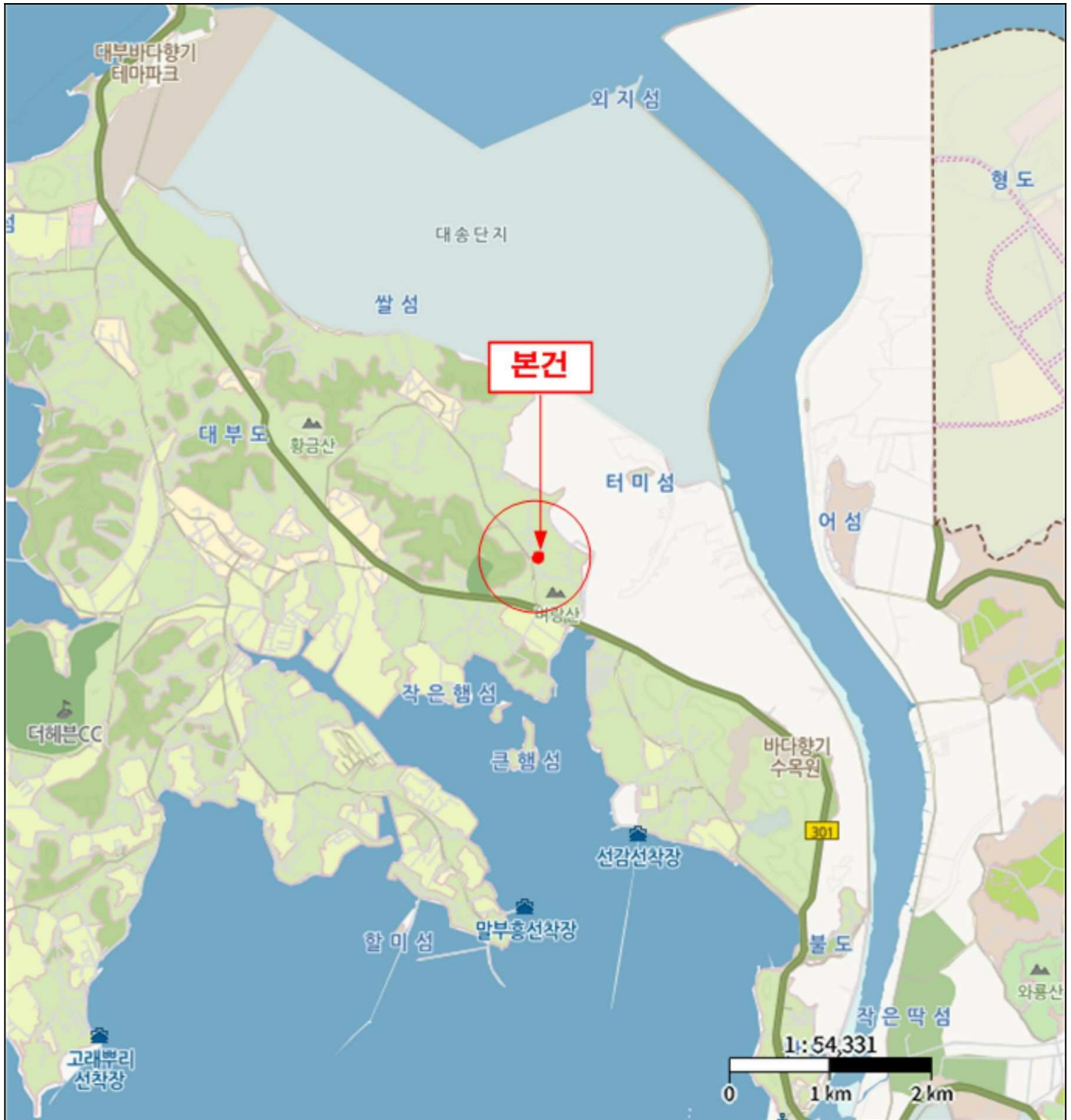
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 대부동동 34-2 외
-----	-------------------------



# 광역위치도



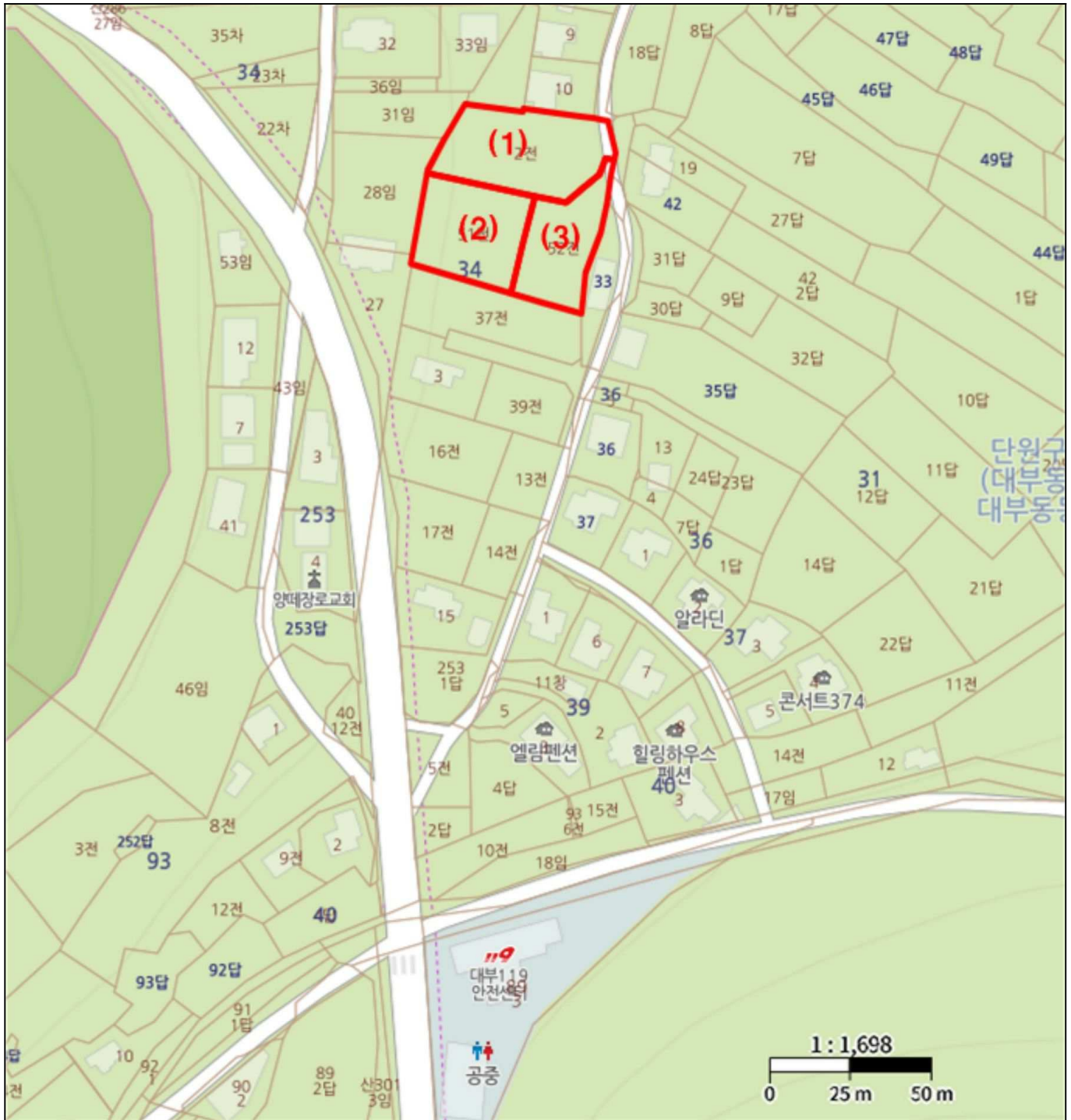
소재지	경기도 안산시 단원구 대부동동 34-2 외
-----	-------------------------



# 위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 대부동동 34-2 외
-----	-------------------------







# 사 진 용 지



본건 토지 전경(남서측에서 촬영)



기호 1 토지 전경

# 사 진 용 지



기호 2 토지 전경



기호 3 토지 전경

# 사 진 용 지



기호 1 토지 북측 소재 정원(인접지의 정원으로 이용중인 것으로 탐문조사됨)



기호 1 토지 북측 소재 차양(인접지 소유자의 차양으로 탐문조사됨)

# 사 진 용 지



기호 1 토지 북측 소재 평상(인접지 소유자의 평상으로 탐문조사됨)



기호 1 토지 북측 소재 견사(인접지 소유자의 견사로 탐문조사됨)

# 사 진 용 지



기호 3 토지 소재 수목(타인이 식재한 것으로 탐문조사됨)



본건 토지 동측 도로 상태